

(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業の  
特定事業の選定について(案)

1. 主旨

本事業をPFI事業として実施する場合、市が直接実施する場合に比べて市の財政負担額の縮減に加えて、公共サービスの水準の向上が見込まれることから、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)」第7条の規定により、本事業をPFI事業として実施することが適当であることから、本事業を特定事業に選定する。

2. 実施方針の変更

平成29年10月に策定した(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業「実施方針」の変更について、平成29年11月1日から11月14日まで、上記実施方針について質問・意見を募集したところ、209件の質問・意見があった。

これら寄せられた質問・意見等を参考に、上記実施方針の内容を、以下のとおり一部変更する。

【変更内容と変更理由等】

変更1:事業の範囲の変更(主に2ページ「(5)事業の概要」)

変更内容:交通広場(北側・南側)の維持管理・運營業務と、かやの広場の施設整備業務を除外する。

変更理由:付帯事業(必須)の民間収益施設の権原の整理を行ったため。また、これにより公共施設整備の影響によるかやの広場の整備工事は必要ないと判断したため。

変更2:選定事業者の収入(施設整備業務期間中に整備費用を支払い)(主に3ページ「(7)SPCの収入」)

変更内容:施設整備に係る費用について、一部割賦払いを想定していたが、事業者による借入利息を削減するため、市が資金調達したうえで施設整備業務期間中に全て支払う。

変更理由:事業者による借入利息を削減するため。

変更3:付帯事業(必須)の民間収益施設の権原を整理(主に2ページ「(5)事業の範囲」、17ページ「(1)必須の付帯事業」)

変更内容:付帯事業(必須)の民間収益施設の権原について、3つのケースを

記載していたが、寄せられた「質問及び意見」を参考に、以下のとおり整理する。

- ・民間収益施設の権原：定期借地（市⇒事業者）
- ・北側交通広場の権原：建物（1階）の使用貸借権（事業者⇒市）

変更理由：寄せられた「質問及び意見」を参考に、実現可能性が最も高いと考えたため。

変更4：SPCの組成について（主に9ページ「(1)入札参加者の構成等」）

変更内容：PFI事業者はSPCを組成しなくても良いこととするとともに、単独企業でも可とする。

変更理由：寄せられた「質問及び意見」を参考に、事業者の参加可能性を高めるため。市にとっても、SPCを組成しないことによって、経費を削減できるメリットがある。

なお、例えば、PFI事業者がSPCを組成しない場合、本事業以外で発生するリスクがPFI事業者の経営に影響を与え、ひいては本事業に影響する可能性があること等については、保証の設定等を工夫することにより、リスク回避を図る。

変更5：その他

変更内容：上記変更に伴う文言修正

### 3. 特定事業の選定

本事業の実施方針に係る事業者から寄せられた質問・意見を踏まえ、本事業の財政負担の縮減や、公共サービス水準について評価を実施したうえで、特定事業の選定（案）を作成した。

平成29年10月 実施方針の策定及び公表

実施方針に対する事業者からの質問・意見の募集

平成29年11月 実施方針の質問・意見に対する回答

### 3. 債務負担行為

本事業に係る債務負担行為の金額を算出した。

（期間：平成29年度～平成47年度、限度額：1,598,968千円）

#### 4. 箕面市立駐車場条例の改正の主な内容

(仮称) 箕面市立かやの第一駐輪場、(仮称) 箕面市立かやの第二駐輪場、(仮称) 箕面市立かやの第三駐輪場の設置に関する事項を規定。

#### 5. 今後の予定

平成29年11月下旬	・特定事業の選定・公表
平成29年12月下旬	・条例の制定、債務負担行為の議決
平成30年 1月上旬	・入札公告
平成30年 3月下旬	・提案書の受付
平成30年 4月	・落札者決定
平成30年 5月	・仮契約の締結
平成30年 6月下旬	・市議会の議決 (本契約・指定管理者の指定)
平成30年 6月下旬	・本契約締結

## 特定事業の選定について

### 第1 事業の概要

#### 1 事業名称

(仮称) 新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 (以下「本事業」という。)

#### 2 事業の対象となる公共施設の名称

- ① 北側交通広場 (バス乗り場)
- ② 南側交通広場 (タクシー乗降場等)
- ③ 南側交通広場地下駐輪場 (以下「地下駐輪場」という。)
- ④ 国道 423 号高架下駐輪場 (以下「高架下駐輪場」という。)
- ⑤ 市道萱野区画道路 1 号線 (以下「区画道路」という。)
- ⑥ かやの広場

#### 3 事業の目的

本事業の対象である (仮称) 新箕面駅前地区が存する萱野中央地域は、箕面市 (以下「市」という。) の市街地の中央部に位置し、国道 171 号と国道 423 号が交差する交通の要衝として、利便性の高い地域である。また一方で、千里川が流れ、背後には箕面の山並みが広がる恵まれた自然資源を有する地域でもある。

これまで市では、萱野中央特定土地地区画整理事業により基盤整備を行うほか、地区計画を定めて、これらの特性を活かし、自然との共生、調和を図りつつ、「新しい箕面の玄関口」として位置づけ、まちづくりを進めてきた。

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。) に基づく事業として、平成 32 年度に延伸が予定される北大阪急行線の新駅開業にむけて、(仮称) 新箕面駅前の交通広場 (北側・南側)、駐輪場 (地下・高架下)、区画道路の整備、及び駐輪場 (地下・高架下)、かやの広場の運営・維持管理を実施する。

また、本事業に付帯する事業 (以下「付帯事業」という。) として民間収益施設の提案を併せて求めることにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、市内交通の充実と同駅前の賑わい創出を図るとともに、市の財政支出の削減を図り、効果的・効率的に本事業を実施する。

#### 4 事業の範囲

本事業の範囲は、交通広場 (北側・南側)、駐輪場 (地下・高架下)、区画道路の整備、及び駐輪場 (地下・高架下)、かやの広場の運営・維持管理とする。

また、付帯事業として、事業者は自らの提案に基づき、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等 (以下「民間収益事業」という。) を行うこととする。

なお、具体的な事項については、入札説明書及び入札に関連した資料（以下「入札説明書等」という。）において提示する。

事業の範囲	交通広場		駐輪場		区画 道路	かやの 広場
	北側	南側	地下	高架下		
<b>施設整備業務</b>						
基本設計業務	－※1	－※1	－※1	－※1	－※1	－
実施設計業務	○	○	○	○	○	－
建設業務	○	○	○	○	○	－
工事監理業務	○	○	○	○	○	－
施設建設に伴う各種申請等の業務	○	○	○	○	○	－
備品等整備業務	○	○	○	○	○	－
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○	○	－
<b>施設維持管理業務</b>						
施設保守管理業務（建物・設備）	－	－	○	○	－	○
清掃業務	－	－	○	○	－	○
植栽・外構維持管理業務	－	－	○	○	－	○
廃棄物処理業務	－	－	○	○	－	○
安全管理業務	－	－	○	○	－	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	－	－	○	○	－	○
<b>施設運営業務</b>						
駐輪場運営業務	－	－	○	○	－	－
かやの広場運営業務	－	－	－	－	－	○
<b>付帯事業（必須）</b>	有※2					
<b>付帯事業（任意）</b>	有※3					

※1 市が実施した（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）を基本要件とし、実施設計を実施する。

※2 次の2つの民間収益施設について整備・運営すること。

ア 北側交通広場の土地において、事業者が市有地を定期借地することで、自己の責任及び費用において整備、運営する民間収益施設。  
ただし、1階は市が事業者から無償で借家し、本事業でバスロータリー機能を有する北側交通広場を整備する。  
なお、事業者は北側交通広場と（仮称）新箕面駅北側改札口（2階に相当する高さに位置する）を結ぶ動線となる昇降施設（階段、エスカレータ、エレベータ）を整備し、一般歩行者に常時開放すること。

イ （仮称）新箕面駅の高架下の区域において、事業者が市から道路占用の許可を受けることで、自己の責任及び費用において整備、運営する民間収益施設。

（注）当該民間収益施設を整備するにあたり必要となる箕面市まちづくり推進条例で

定める駐車設備は、自動車については「みのおキューズモール」の駐車場で最大301台まで確保できるよう調整中である。

また、駐輪場は、本事業で整備する地下駐輪場において、必要台数を確保できる。ただし、当該必要台数分の整備費用を市に支払うこと。

※3（仮称）新箕面駅から300m程度までの範囲で、事業者の提案によるものとする（必須の付帯事業の場所で、確保しても良い）。

- ・ 認可保育所（定員120名程度）、子どもの遊び場施設、市の出張子育てひろばが行えるキッズスペース、市が選挙の期日前投票所として使用できる屋内スペースを含む施設の提案を期待する。

## 5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施する。

また、本募集の結果、選定された事業者（SPCの組成は任意とする）と市が事業契約を締結し、施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転した上で、事業者が事業期間中における施設の運営・維持管理業務を遂行する「BTO（Build-Transfer-Operate）方式」により実施する。

施設の運営・維持管理は、地方自治法第244条の2に基づき指定管理者制度及び利用料金制度を導入し、箕面市議会の議決を経た上で、事業者（駐輪場（地下・高架下）及びかやの広場の運営・維持管理業務を担う）を指定管理者として指定する。

## 6 事業期間

事業契約の締結日から平成48年3月末までの期間とする。

## 第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

### 1 特定事業の選定基準

市は、本事業をPFI事業として実施することにより、公共施設の整備等について、市自らが実施したときと比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。具体的な判断の基準は以下のとおりである。

- ① 事業期間を通じて市の財政負担の軽減が期待できること。
- ② 市の財政負担が同一水準にある場合において公共サービスの向上が期待できること。

### 2 定量的評価

#### (1) 算定の前提条件

市の財政負担の見込額の算定に当たっては、将来の費用及び収入から見込まれる

財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより、定量的な評価を行った。

本事業を、市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うにあたり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

### 市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政支出の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>工事監理費</li> <li>施設整備費</li> <li>備品等整備費</li> <li>維持管理・運営費（施設運営費、建物保守管理、設備保守管理、清掃、植栽・外構維持管理費、廃棄物処理費等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>工事監理費</li> <li>施設整備費</li> <li>備品等整備費</li> <li>維持管理・運営費（施設運営費、建物保守管理、設備保守管理、清掃、植栽・外構維持管理費、廃棄物処理費等）</li> <li>アドバイザー委託費</li> <li>その他</li> </ul>
財政収入の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>国交付金</li> <li>利用料等収入</li> </ul> ※駐輪場（地下・高架下）及びかやの広場の利用料金は、指定管理者の収入とする	<ul style="list-style-type: none"> <li>国交付金</li> <li>利用料等収入</li> </ul> ※駐輪場（地下・高架下）及びかやの広場の利用料金は、指定管理者の収入とする
建設関連費用の想定	基本設計に基づき、建設費を設定	市が直接実施する場合に比べて、一括発注による業務の効率化及び事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理費用想定	類似施設における実績等を勘案して想定	指定管理に比べて、施設整備との一体事業化、長期運営等の効果が発生するものとして、一定の縮減を想定
資金調達条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>市一般財源</li> <li>市起債</li> <li>国交付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市一般財源</li> <li>市起債</li> <li>国交付金</li> </ul>
割引率	2.4%	
インフレ率	考慮しない	
事業期間	18年間	

## (2) 算定結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値に換算した額で比較した。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業として実施する場合は、事業期間全体を通じた市の財政負担額を約 12.2%縮減できることが見込まれる。

## 3 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業においては、その目的から、公的財政負担の縮減に加えて公共サービスの水準の向上を求める必要がある。

公共サービスの水準の向上は、民間の経営能力、経験及びノウハウを活用することで、（仮称）新箕面駅を中心とする市内交通の充実を実現するとともに、同駅前のにぎわいの創出が期待できるものと考えられる。

## 4 総合評価

以上より、本事業を PFI 事業として実施する場合、市が直接実施する場合に比べて市の財政負担額の約 12.2%の縮減とともに、公共サービスの水準の向上が期待できると考えられる。

このため、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると判断できることから、本事業を PFI 法第 7 条の規定により、特定事業として選定する。